Dosarul nr. 2-17555/2025
PIGD: 2-25114350-12-2-11082025-1

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

28 mai 2026 municipiul Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Victoria Bogomolova
Grefier
Mădălina Chivu

examinând în şedinţă de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului împotriva S.C. „Inamstro" S.R.L. intervenient accesoriu Filip Maria privind constatarea nulităţii clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele reclamantului:

La 7 august 2025, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului, a înaintat Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, cererea de chemare în judecată împotriva S.C. ,,Inamstro" S.R.L. intervenient accesoriu Filip Maria privind constatarea nulităţii clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii.

În susţinerea acţiunii înaintate, invocă că, la data de 24.02.2025, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului, a întocmit Actul de constatare nr. 8, prin care în legătură cu examinarea sesizării cet. Filip Maria cu nr. 68-F din 22.01.2025 şi efectuarea controlului respectării legislaţiei din domeniul consumatorilor, evaluarea şi constatarea clauzelor abuzive în contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcţie din 28.11.2023 încheiat între cet. Filip Maria şi S.C. „Inamstro" S.R.L., în temeiul art. 5, art. 35, art. 37 alin. (1) şi (4) din Legea nr. 105/2003 privind protecţia consumatorilor, prin care a constatat ca fiind abuzive clauzele prevăzute la pct. 1.7. şi 3.3. din contract.

Indicând asupra prevederilor art. 1 din Legea nr. 105/2003 privind protecţia consumatorilor şi art. 3 alin. (1) - (3), 10 alin. (1) şi alin. (2), 11 alin. (1), art. 309 alin. (3), art. 992 alin. (1) şi alin. (2), 993 alin. (2) din Codul civil, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului consideră că, la

încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcţie din 28.11.2023, S.C. „Inamstro” S.R.L. a acţionat cu rea-credinţă faţă de consumatorul Filip Maria, din următoarele considerente ce urmează a fi expuse infra.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcţie menţionat, a fost inclusă clauză 1.7., potrivit căreia „După justificarea înregistrării provizorii, dar până la achitarea a 100 (una sută) % din preţul Apartamentului, în Registrul Bunurilor Imobile se va nota interdicţia de înstrăinare a dreptului de proprietate al Cumpărătorului (clauza de inalienabilitate). Confirmarea de achitare integrală va servi temei de radiere a interdicţiei de înstrăinare”.

Reieşind din clauza contractuală precitată, susţine că, S.C. „Inamstro” S.R.L. impune condiţii disproporţionate consumatorului, limitând posibilitatea consumatorului de a înstrăina bunul, astfel încât clauza respectivă provoacă un dezechilibru semnificativ între drepturile şi obligaţiile părţilor care decurg din contract, interesul consumatorului fiind neglijat în raport cu cel al agentului economic.

Mai mult ca atât, invocă că, stabilirea unei interdicţii de înstrăinare este interzisă expres la art. 1172 alin. (3) Cod civil, cumpărătorul păstrează dreptul de a înstrăina sau a greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimţământul vânzătorului. Prin urmare, reţine că, consumatorul se află în momentul încheierii contractului pe o poziţie defavorabilă, agentul economic acţionând de pe o poziţie dominantă, de forţă, or, contractul în cauză este unul sinalagmatic, ce presupune că ambele părţi se oblige reciproc, astfel încât obligaţia fiecăreia din ele să fie corelativă obligaţiei celeilalte.

În acelaşi timp, invocă că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie din 28.11.2023, a fost inclusă clauza contractuală la pct. 3.3., potrivit căreia „Dacă până la darea în exploatare a Blocului locativ, Cumpărătorul va înstrăina apartamentul, cu sau fără consimţământul vânzătorului, indiferent de forma înstrăinării, inclusiv, dar nelimitându-se la vânzare-cumpărare, cesiune, schimb, dare în plată, preţul pentru un metru pătrat stabilit la pct. 3.1. al prezentului contract, va fi modificat cu 100 (o sută) EUR pentru un metru pătrat”.

Aşadar, reieşind din clauza contractuală stipulată la pct. 3.3, S.C. „Inamstro” S.R.L. impune cumpărătorului (consumatorului), în cazul în care acesta va înstrăina apartamentul, cu sau fără consimţământul vânzătorului, indiferent de forma înstrăinării, până la darea în exploatare a blocului locativ, să achite o sumă de 100 euro/m2, modificându-se astfel preţul total al bunului imobil stabilit la pct. 3.1. şi anume de 51 408 euro.

Prin urmare, susţine că, la examinarea echidistantă a efectelor prevederilor pct. 3.3. din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie din 28.11.2023, se constată că clauzele sunt formulate în prealabil de profesionist, iar cealaltă parte poate doar să accepte încheierea contractului în condiţiile impuse ori să renunţe la încheierea lui. La caz, lipsesc careva probe prin care s-ar demonstra că

prevederile prezentului contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie din 28.11.2023 au fost negociate de către ambele părţi.

Reieşind şi din prevederile art. 1069 şi art. 1072 din Codul civil al Republicii Moldova, clauza care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este propusă de către profesionist şi dezavantajează considerabil, contrar bunei-credinţe, consumatorul, or, cunoaște faptul că dreptul de a cesiona sau înstrăina este un atribut fundamental al dreptului de proprietate, şi nimeni nu are dreptul de a impune clauze care limitează această libertate într-un mod disproporţionat.

Relatează că, clauza dată permite comerciantului S.C. „Inamstro" S.R.L. de a solicita în asemenea mod de la orice consumator, până la darea în exploatare a Blocului locativ, să modifice preţul pe mp stabilit iniţial, în cazul în care consumatorul îşi înstrăinează apartamentul. În sensul dat, observă că, clauza contractuală îl plasează pe consumator într-o situaţie juridică economică defavorabilă, producând efecte negative disproporţionate în patrimoniul consumatorului, or, deşi consumatorul are un drept dobândit în urma contractului de vânzare-cumpărare, acestuia i se impune drepturi limitate vizavi de bunul imobil procurat, şi contrar celorlalte menţionate, profesionistul nu îşi asumă nici o obligaţie corelativă.

Opinează că, clauza menţionată nu conţine în mod transparent motivele de jure şi de facto, care ar justifica solicitarea unei plăţi modificate, fapt ce creează un dezechilibru între prestaţiile ambelor părţi.

Reliefând asupra prevederilor art.art. 880, art. 1072 alin. (1) şi alin. (2), art. 1077 alin. (1) pct. 2) -4), art. 1077 alin. (1), pct. 4-5), art. 1079 din Codul civil, art. 16 lit. a) din Legea nr. 105/2003 privind protecţia consumatorilor, constată că, clauzele contractuale nu au fost negociate, iar prin ele însăşi creează un dezechilibru semnificativ între drepturile şi obligaţiile părţilor care este în detrimentul consumatorului, nefiind respectată cerinţa bunei credinţe prin ce se constată că contractul examinat este preformulat de către S.C. „Inamstro" S.R.L., manifestând cumulativ cele trei caracteristici ale clauzelor abuzive şi anume: 1) contractul este unul de adeziune; 2) clauzele menţionate sunt contrare cerinţelor de bună-credinţă; 3) creează, în detrimentul consumatorului, un dezechilibru semnificativ între drepturile şi obligaţiile părţilor care decurg din contract.

La fel, indicând asupra prevederilor art. 5, art. 37 alin. (1), alin. (4) şi alin. (5) din Legea nr. 105/2003 privind protecţia consumatorilor, pct. 1.1.8 din Anexa nr. 2 al Legii taxei de stat nr. 213/2023, ţinând cont de puterea diferită de negociere a părţilor la momentul încheierii contractului, de circumstanţele încheierii contractului, de faptul că S.C. „Inamstro" S.R.L. a acţionat în mod inechitabil faţă de consumator la întocmirea contractului, prin avantajarea sa în detrimentul intereselor legitime ale consumatorilor (beneficiari), în consecinţă contractul litigios conţinând clauze abuzive, solicită admiterea prezentei cereri de chemare în judecată, scutirea de la plata taxei de stat, în temeiul Anexei nr. 2, pct. 1.1.8 al Legii nr. 213/2023, declararea nulităţii clauzelor contractuale de la pct. 1.7. şi pct. 3.3.. din contractul de vânzare-cumpărare a bunului

imobil în construcţie din 28.11.2023 încheiat între S.C. „Inamstro” S.R.L. şi cet. Filip Maria conform Actului de constatare a clauzelor abuzive nr. 8 din 24.02.2025, emis de către Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului, obligarea S.C. „Inamstro” S.R.L., de a exclude asemenea clauze din contractele cu acelaşi obiect, încheiate cu alţi consumatori şi impunerea interdicţiei S.C. „Inamstro” S.R.L. de a include astfel de clauze în alte contracte care urmează a fi încheiate cu consumatorii.

Aspecte de procedură:

Potrivit fişei de repartizare a cererii, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului împotriva S.C. „Inamstro” S.R.L. intervenient accesoriu Filip Maria privind constatarea nulităţii clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, la 11 august 2025, a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Mariaia Bogomolova (f. d. 1).

Prin Încheierea din 15 august 2025, s-a primit în procedură contencioasă cererea de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorilor împotriva S.C. ,,Inamstro” S.R.L. intervenient accesoriu Filip Maria privind constatarea nulităţii clauzelor abuzive încheiate cu consumatorii, convocând părţile litigiului în şedinţa de judecată, fixată pentru data de 24 noiembrie 2025, ora 11:00 (f. d. 29).

Argumentele pârâtei expuse în referinţă:

La 8 septembrie 2025, administratorul pârâtei S.C. „Inamstro” S.R.L., Panfili Serghei, a înaintat referinţa asupra cererii de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorilor împotriva S.C. „Inamstro” S.R.L. privind declararea nulităţii clauzelor contractuale, prin care o consideră că una neîntemeiată şi urmează a fi respinsă integral.

Conform referinţei depuse, contractul încheiat între Filip Maria şi S.C. „Inamstro” S.R.L. nu este un contract de adeziune, iar toate clauzele contractuale au fost negociate personal. Contractul încheiat de către S.C. „Inamstro” S.R.L. şi Filip Maria, a fost negociat personal de către cumpărător şi vânzător şi nu conţine clauze abuzive. Filip Maria a fost informată cu privire la fiecare punct şi a fost de acord cu întregul conţinut al Contractului. Fiecare clauză contractuală a fost negociată separat, mai ales clauzele ce ţin de preţul contractului şi penalităţi.

Indicând asupra prevederilor art. 992 alin. (1) din Codul civil, susţine că, odată cu încheierea şi semnarea contractului, cet. Filip Maria şi-a exprimat voinţa liberă şi a acceptat toate clauzele acestuia. Suplimentar, preţul contractului a fost stabilit prin negocieri directe şi mărimea în acest contract, a fost instituită preferenţial pentru Filip Maria anume din cauza că a fost stabilită taxa de 100 euro la revânzarea anticipată a apartamentului până la darea în exploatare. Deci, Filip Maria a fost de acord cu

stabilirea acestei taxe de 100 euro, or preţul de cumpărare al apartamentului a fost influenţat de inserarea acestei clauze, prin stabilirea unui preţ preferenţial micşorat exclusiv pentru Filip Maria. Fapt care demonstrează că contractul a fost negociat. Mai mult, această condiţie a fost stabilită anume dacă apartamentul va fi vândut până la darea în exploatare a blocului locativ.

Menţionează că raporturile juridice născute în baza unui contract, sunt guvernate de principiul forţei obligatorii a contractului (art.996 Cod civil al Republicii Moldova /pacta sunt servanda/), care prevede că potrivit legislaţiei civile, contractul este lege între părţi şi obligaţiile stipulate în acesta urmează a fi executate cu bună - credinţă (art. 11 Cod civil al Republicii Moldova) şi aşa cum prevede contractul. Dacă în contract nu există o clauză de revizuire a preţului, acesta nu poate fi modificat unilateral, iar modificarea contractului prin intermediul instanţei de judecată se face în calitate de excepţie în cele mai grave cazuri.

Mai mult ca atât, susţine că, contractul a fost autentificat notarial, iar în faţa notarului, semnatarii au declarat că au citit contractul, înţeleg natura acestuia şi efectele contractului pentru fiecare dintre partea contractantă, în corespundere cu prevederile art. 31 alin. (7) din Legea nr. 246 din 15.11.2018 privind procedura notarială.

Prin urmare, susţine că, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorilor a indicat eronat în cererea de chemare în judecată că respectiva clauzele 1.7. şi 3.3. din contractul de vânzare cumpărare cade sub incidenţa art. 1078, lit. h) din Codul civil al Republicii Moldova, or această clauză a fost negociată individual.

Indică în susţinerea poziţiei sale, S.C. „Inamstro" S.R.L. anexează la această cerere un alt contract de vânzare - cumpărare încheiat (nr. 1-790 din 26.12.2023), forma căruia diferă de contractul încheiat cu Filip Maria. Acest fapt demonstrează inechivoc că contractele de vânzare - cumpărare a S.C. „Inamstro" S.R.L. nu sunt contracte de adeziune/standarde, şi diferă de la caz la caz, în dependenţă de circumstanţe şi de negocierile duse cu cumpărătorii.

Susţine că, reclamantul greşit stabileşte că raportul juridic existent între S.C. „Inamstro" S.R.L. şi Filip Maria este un raport dintre un profesionist şi consumator. Cel mai important şi decisiv fapt pentru justa soluţionare a prezentului litigiu, este că cet. Filip Maria nu este consumator în acest raport juridic, contractul încheiat fiind un contract de investiţie, chiar dacă acest a fost numit contract de vânzare - cumpărare, Filip Maria fiind un investitor într-o construcţie viitoare. Aceasta se confirmă şi prin faptul că Filip Maria împreună cu soţul ei au cumpărat mai multe apartamente de la S.C. „Inamstro" S.R.L., cu scopul de a le revinde în viitor la un preţ majorat.

Învederează că, înainte de intentarea prezentului litigiu, Filip Maria şi-a şi vândut deja apartamentul cumpărat, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile anexat. Aşadar, consumatorul procură un bun pentru propria folosinţă, fără să aibă scopul de a obţine venituri comerciale, detalie decisivă care nu se regăseşte în

această situaţie, or cum deja a menţionat, Filip Maria nu a cumpărat acest apartament ca să locuiască în el, ci l-a procurat pentru vânzarea ulterioară la un preţ majorat.

Relatează că, pentru a înţelege complet situaţia, trebuie să fie făcută o distincţie clară dintre cumpărătorul consumator/beneficiar şi investitor, or cumpărătorul consumator achită o anumită sumă bănească pentru a obţine în proprietate un bun imobil în special un apartament sau pentru ca în beneficiul lui să fie efectuate careva lucrări, fără careva condiţii şi obligaţii suplimentare, pe când investitorul, depune surse financiare (investeşte) cu scopul de a construi un bun imobil şi ulterior, de a obţine în proprietate un imobil în construcţia edificată, ca pe urmă să-l folosească în oricare alte scopuri, decât scopul de a locui în acest apartament personal, aşa cum în situaţia în care s-ar admite că Filip Maria în raportul juridic stabilit ar fi consumator, i-a oferi o protecţie suplimentară disproporţionată în comparaţie cu dezvoltatorul imobiliar (executorul construcţiei), care ar fi într-o poziţie vulnerabilă. Subliniază că din forma, esenţa şi scopul contractului încheiat şi relaţia juridică născută, ambele părţi, atât cumpărătorul, cât şi vânzătorul, sunt într-o poziţie de egalitate, având drepturi şi obligaţii reciproce şi suportând riscuri similare legate de succesul realizării obiectului contractului.

Astfel susţine că, doar cumpărătorul consumator cade sub incidenţa Legii privind protecţia consumatorului, iar cumpărătorul - investitor, este protejat de alte norme juridice, în special de art. 40^4 şi art. 40^5 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, care prevede modalitatea de înregistrare a dreptului asupra bunului imobil construit şi asupra bunului imobil în proces de construcţie.

Indicând asupra prevederilor art. 1 şi 2 din Legea privind protecţia consumatorului precum şi noţiunii date de Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European şi Consiliului din 11 mai 2005, rezultă că consumator este orice persoană fizică ce acţionează în legătură cu practicile comerciale reglementate de prezenta Directivă, în scopuri care nu se încadrează în activitatea sa comercială, industrială, artizanală sau liberă. Deci, din scopul Legii privind protecţia consumatorului coroborat cu noţiunea de consumator, se evidenţiază faptul că pentru a fi protejat de normele privind protecţia consumatorului, o persoană urmează să încheie un contract de vânzare - cumpărare cu un agent economic, în scopul procurării unui produs deja existent sau ce urmează să fie fabricat sau prelucrat.

Astfel, susţine că, Legea privind protecţia consumatorului se aplică în exclusivitate relaţiilor juridice care rezultă dintr-un contract de vânzare – cumpărare unde se evidenţiază clar că cumpărătorul este şi consumator. Mai mult decât atât, produsul trebuie să fie existent sau care urmează a fi fabricat sau prelucrat.

Susţine că, o importanţă deosebită urmează a fi acordată noţiunilor de produs fabricat sau prelucrat prevăzute la art. 2 alin. (2^1) al Legii privind protecţia consumatorului, or legiuitorul intenţionat se limitează la acestea. Produs fabricat sau prelucrat este un bun produs într-o fabrică sau care deja după producere, a fost

modificat prin prelucrare. Respectiv, un bun imobil care urmează a fi construit, nu poate fi inclus în categoria unui produs fabricat sau prelucrat.

Totodată, susţine că, urmează a fi făcută o distincţie dintre obiectul contractului încheiat dintr-un consumator şi un agent economic şi un investitor şi dezvoltator, or consumatorul procură un produs cert şi existent sau care urmează a fi fabricat/prelucrat, pe când investitorul alocă surse financiare într-un bun imobil viitor, neexistent la moment încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie. Datorită distincţiei dintre obiectul contractelor enunţate, se deosebesc şi riscurile angajate de către părţi. Astfel, investitorul înţelege şi îşi asumă anumite riscuri incerte şi nesigure cu privire la realizarea contractului de investiţie, or construcţia unui bun imobil este condiţionată de anumiţi factori ce nu depind de dezvoltator şi investitor.

Opinează că, pentru atingerea scopului unui contract de investiţie privind construcţia unui bun imobil viitor, nu este de ajuns doar finalizarea de facto a bunului imobil, or bunul imobil construit urmează a fi supus recepţiei finale conform legislaţiei în vigoare şi principiilor de urbanism. Respectiv, finisarea de jure a unui bun imobil, este condiţionată de recepţia finală a acestuia de comisia de recepţie, iar riscurile legate de recepţionarea construcţiei nu pot fi puse exclusiv pe seama dezvoltatorului, ci sunt suportate atât de dezvoltator cât şi de investitor. Or, anume suportarea solidară a riscurilor şi pune investitorii şi dezvoltatorii pe poziţie de egalitate, investitorii nefiind consumatori, iar prevederile Legii privind protecţia consumatorilor nu pot şi nu trebuie să fie aplicate în asemenea raporturi juridice.

Suplimentar, indică că Directiva UE 2011/83 a Parlamentului European şi al Consiliului din 25 octombrie 2011 privind drepturile consumatorilor, vine să contribuie la buna funcţionare a pieţei europene şi conferă o protecţie consumatorilor în contractele încheiate cu comercianţii. Important este că la nivelului Uniunii Europene protecţia consumatorilor nu se extinde în relaţiile contractuale de construire de bunuri imobile noi. Astfel, potrivit art. 3 alin. 3) al Directivei citate, prezenta directivă nu se aplică contractelor: pentru crearea, dobândirea sau transferul unui bun imobil sau al unor drepturi asupra unui bun imobil; f) având ca obiect construirea unor clădiri noi, a transformării substanţiale a unor clădiri existente şi a închirierii de locuinţe în scopuri rezidenţiale.

Susţine că motivul de ce face trimitere la Directivele Uniunii Europene este faptul că acestea urmează să fie aplicate în prezentul litigiu, or în Preambulul Legii privind protecţia consumatorilor şi Preambulul Legii nr. 133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului Civil şi modificarea unor acte legislative se stipulează expres că acestea „transpun Directiva 2005/29/CE şi Directiva UE 2011/83 a Parlamentului European” ceea ce valorifică Directivele ca izvor de drept pentru legislaţia Republicii Moldova, iar prevederile Directivelor trebuie aplicate direct.

Relevă că, art. 38 şi 39 din Acordul de Asociere din 2014 încheiat între Uniunea Europeană şi Republica Moldova prevede că părţile cooperează pentru a ajunge la compatibilitatea dintre sistemele lor de protecţie a consumatorilor, iar pentru atingerea

acestor obiective, cooperarea include urmărirea apropierii legislaţiei în materia protecţiei consumatorilor.

În acelaşi context, indică că Constituţia Republicii Moldova, prevede la art. 4 că „Dispoziţiile constituţionale privind drepturile şi libertăţile omului se interpretează şi se aplică în concordanţă cu Declaraţia Universală a Drepturilor Omului, cu pactele şi cu celelalte tratate la care Republica Moldova este parte. Dacă există neconcordanţe între pactele şi tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului la care Republica Moldova este parte şi legile ei interne, prioritate au reglementările internaţionale.

Relevant consideră şi faptul că Curtea Constituţională în Hotărârea sa nr. 24 din 09.10.2014 menţionează: „Potrivit cadrului legal, prin tratat urmează a se înţelege orice acord încheiat în scris de către Republica Moldova, destinat a produce efecte juridice şi guvernat de normele dreptului internaţional. Articolul 19 din Legea nr.595-X!V privind tratatele internaţionale ale Republicii Moldova stabileşte că tratatele internaţionale se execută cu bună-credinţă, în conformitate cu principiul pacta sunt servanda. Republica Moldova nu poate invoca prevederile legislaţiei sale interne ca justificare a neexecutării unui tratat la care este parte.

În acelaşi sens, indică că, prin Hotărârea nr.55 din 14 octombrie 1999, Curtea Constituţională s-a pronunţat asupra interdependenţei dintre actele normative naţionale şi tratatele internaţionale şi a menţionat că normele şi principiile unanim recunoscute ale dreptului internaţional sunt executorii pentru Republica Moldova în măsura în care ea şi-a exprimat consimţământul de a fi legată prin actele internaţionale respective. Prin urmare, executarea prevederilor tratatelor internaţionale pe care Republica Moldova le-a ratificat este indiscutabilă.

În Decizia nr.17 din 7 noiembrie 2013, Curtea a reiterat că la încheierea şi executarea tratatelor internaţionale Republica Moldova urmează să se conformeze principiilor şi normelor de drept internaţionale, precum şi dispoziţiilor constituţionale şi legale naţionale, care guvernează problemele tratatelor, şi să le execute cu bună-credinţă. Curtea menţionează că Acordul de Asociere cu Uniunea Europeană este un tratat internaţional între Uniunea Europeană (UE) şi Republica Moldova.

Aşadar, indică că, din prevederile art. 4 al Constituţiei Republicii Moldova şi Hotărârea Curţii Constituţionale nr. 24 din 09.10.2014 se evidenţiază clar că Acordul de Asociere dintre UE şi RM prevalează asupra legislaţiei naţionale a Republicii Moldova, iar din Acordul de Asociere reiese că Directivele Uniunii Europene urmează a fi transpuse şi aplicate în legislaţia naţională a RM. Prin urmare, dacă există neconcordanţe între o Directivă a Uniunii Europene şi legislaţia Republicii Moldova, urmează a fi aplicată Directiva Uniunii Europene.

Opinează că, similar este situaţia şi în speţa dată, or Directiva Uniunii Europene vine să completeze legislaţia Republicii Moldova privind protecţia consumatorilor şi a investitorilor şi face diferenţiere clară dintre consumatori şi investitorii în construirea bunurilor imobile, stipulând exact faptul că protecţia consumatorilor nu se extinde în relaţiile contractuale de construire de bunuri imobile noi. În baza celor descrise supra,

invocă că reclamantului sunt neîntemeiate, or acestea se bazează pe norme juridice care nu sunt aplicabile raportului juridic existent.

Susţine că, reclamantul nu-şi probează nici într-un mod cele invocate în cererea de chemare în judecată, în conformitate cu prevederile art. 118 Cod de procedură civilă, şi din câte se observă, obligaţiunea probaţiunii în instanţa de judecată într-o cauză civilă, aparţine părţii care invocă careva circumstanţe pe care se bazează pretenţiile sale.

Relevă că, în contradicţie cu prevederile legale, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului face doar o citare a normelor legale din Codul civil al Republicii Moldova şi fără ca să probeze în vreun mod, conchide că S.C. „Inamstro" S.R.L., la încheierea contractului de vânzare - cumpărare a acţionat cu rea – credinţă, şi în continuare, iarăşi fără vreo probă, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului conchide că clauza 3.3. din contract nu a fost negociată individual. Pe când, simpla invocare că această clauză nu a fost negociată, nu poate fi reţinută fără vreo probă existentă, situaţie în care, S.C. „Inamstro" S.R.L. este pusă într-o poziţie defavorabilă în acest litigiu, or sarcina probaţiunii îi revine reclamantului, iar odată ce Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului, în cererea de chemare în judecată, face doar trimiteri generale la norme legale, fără a prezenta vreun mijloc de probă concret care să susţină afirmaţiile sale, este afectat principiul contradictorialităţii şi al egalităţii armelor, consacrate de art. 6 din CEDO.

Relatează că, potrivit jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului, principiul egalităţii armelor presupune că fiecare parte trebuie să beneficieze de o oportunitate rezonabilă de a-şi prezenta cauza, inclusiv probele şi argumentele sale, în condiţii care să nu o dezavantajeze în mod semnificativ faţă de partea adversă (cauza Dombo Beheer B.V. c. Olandei, hotărârea din 27 octombrie 1993). în lipsa prezentării unor probe de către reclamant, pârâtul este plasat într-o poziţie procesuală inferioară, fiind lipsit de posibilitatea efectivă de a combate în mod real afirmaţiile acestuia, ceea ce conduce la dezechilibrarea procesului şi afectarea dreptului la un proces echitabil. Securitatea raporturilor juridice civile şi Dreptul la un proces echitabil prevăzut de art. 6 CEDO

Important consideră că este de menţionat şi faptul că prin modificarea prin intermediul instanţei de judecată a unui raport juridic civil valabil şi legal, va avea loc sfidarea securităţii raporturilor juridice civile, fapt care se evită în practica judiciară, or odată ce un contract a fost încheiat legal şi ambele părţi nu au careva pretenţii privind valabilitatea lui, atunci acesta are putere obligatorie pentru părţi şi modificarea acestuia poate avea loc doar prin acordul comun al părţilor.

Totodată, subliniază că admiterea cererii de chemare în judecată în prezenta cauză ar încălca dreptul la un proces echitabil garantat de articolul 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului, care asigură părţilor dreptul la examinarea imparţială

şi completă a cauzei, în condiţii de egalitate şi cu respectarea principiilor procedurale corecte.

Cu referire la speţă, susţine că, reclamantul nu a prezentat niciun argument plauzibil sau probă care să demonstreze caracterul abuziv al clauzelor contractuale invocate. Prin urmare, admiterea cererii, care este lipsită de orice temei de drept şi de fapt, precum şi de probe relevante, ar constitui o încălcare a articolului 6 CEDO şi ar conduce la adoptarea unei hotărâri arbitrare, disproporţionate şi nejustificate din punct de vedere legal. O astfel de decizie ar afecta securitatea raporturilor juridice, punând în pericol stabilitatea şi predictibilitatea drepturilor şi obligaţiilor contractuale asumate în mod legitim.

Urmare a susţinerii poziţiei, solicită respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorilor împotriva S.C. „Inamstro" S.R.L. privind declararea nulităţii clauzelor contractuale.

Argumentele şi poziţia participanţilor la proces dată în şedinţa de judecată.

Prezent în cadrul şedinţei de judecată, reprezentantul pârâtei S.C. „Inamstro" S.R.L., în bază de procură, Ţurcan Artiom, a susţinut poziţia exprimată în referinţă şi expusă în cadrul dezbaterilor judiciare şi pledoarii şi a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului privind declararea nulităţii clauzelor contractuale pentru motivele de fapt şi de drept invocate în referinţă.

Reprezentantul reclamantei Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în şedinţa de judecată, însă prin cererea din data de 14 mai 2026, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, motiv pentru care, instanţa de judecată, în corespundere cu prevederile art. 206 alin. (2) Cod de procedură civilă, a considerat posibil examinarea cauzei în lipsa reprezentantului.

Intervenientul accesoriu – Filip Maria, înştiinţată legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării (f. d. 61), motiv pentru care, instanţa de judecată, în corespundere cu prevederile art. 206 alin. (5) Cod de procedură civilă, a considerat posibil examinarea cauzei în lipsa sa.

Argumentele instanţei de judecată.

Audiind opinia participanţilor la proces, studiind cererea de chemare în judecată, în raport cu materialele cauzei întru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră că, cererea de chemare în judecată urmează a fi *respinsă ca neîntemeiată,* pentru raţionamentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime, pe când potrivit prevederilor art. 166 alin.(1) Cod de procedură civilă, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.

Potrivit art. 6 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale.

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.

Din interpretarea art. 6 din Convenţia europeană a Drepturilor Omului, pronunţarea de către instanţele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanţiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligaţiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerinţelor acţiunii, precum şi argumentelor invocate de către părţi întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

Corespunzător, prin prisma art. 6 CEDO şi a art. 241 din Codul de procedură civilă, întru asigurarea legalităţii şi temeiniciei hotărârii, instanţele de judecată au obligaţia de a-şi motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părţilor şi legile de care s-a călăuzit instanţa.

Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Asupra cauzei, instanţa de judecată a stabilit cu certitudine că, la data de 28 noiembrie 2023 între S.C. „Inamstro" S.R.L. în calitate de vânzător Filip Maria în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcţie, contract autentificat notarial în cadrul biroului notarului Andronic-Gabura Olga şi înregistrat cu nr. 1-1318.

Potrivit pct. 1.7 al contractului menţionat supra, indică că, ,,După justificarea înregistrării provizorii, dar până la achitarea a 100 (una sută) % din preţul Apartamentului, în Registrul bunurilor imobile se va nota interdicţia de înstrăinare a dreptului de proprietate a Cumpărătorului (clauza de inalienabilitate). Confirmarea de achitare integrală va servi temei de radiere a interdicţiei de înstrăinare".

Potrivit pct. 3.3. al contractului menţionat supra, indică că, ,,Dacă până la darea în exploatare a Blocului locativ, Cumpărătorul va înstrăina apartamentul, cu sau fără consimţământul vânzătorului, indiferent de forma înstrăinării, inclusiv, dar nelimitânduse la vânzare-cumpărare, cesiune, schimb, dare în plată, preţul pentru un metru pătrat stabilit la pct. 3.1. al prezentului contract, va fi modificat cu 100 (o sută) EUR pentru un metru pătrat" (f. d. 7-23 / 93-111).

La data de 22 ianuarie 2025, avocatul Trohin Lilia, în interesele lui Filip Maria a depus o sesizare în adresa Inspectoratului de stat pentru supravegherea produselor nealimentare şi protecţia consumatorului prin care a solicitat, verificarea şi examinarea clauzelor contractuale, prin prisma prevederilor Codului civil, ale Legii Nr. 256 din 09 decembrie 2011, privind clauzele abuzive în contactele încheiate cu consumatorii, şi ale Legii nr. 105-XV din 13 martie 2003 privind protecţia consumatorilor, deoarece a admis existenţa unor clauze abuzive în Contractul de vânzare-cumpărare din 28 noiembrie 2023, nr. 1-1318, încheiat între S.C. „Inamstro" S.R.L. şi Filip Maria (f. d. 5-6).

La data de 24 februarie 2025, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare şi protecţia consumatorului a emis Actul nr. 8 de constatare a clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, prin care a concluzionat următoarele:

6.1. Controlul legalităţii clauzelor din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie din 28 noiembrie 2023, porneşte de la faptul că cet. Filip Maria are calitatea de consumator şi acest contract conţine clauze care nu a fost negociate între consumator şi profesionist. Clauzele au fost formulate în prealabil, iar cealaltă parte doar putea să accepte încheierea contractului în condiţiile impuse ori să renunţe la încheierea lui. Astfel, este de menţionat că contrar prevederilor art. 1077 alin. (4) şi alin. (5) Cod civil, clauzele în cauză generează obligaţii în sarcina consumatorului, dar nu generează obligaţii şi în sarcina profesionistului. Mai mult ca atât, contractul menţionat creează, în detrimentul consumatorului, un dezechilibru semnificativ între drepturile şi obligaţiile părţilor care decurg din contract.

6.2. Se constată ca fiind abuzive clauzele 1.7. şi 3.3. din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie din 28 noiembrie 2023 încheiat între consumatorul (cumpărător) Filip Maria şi agentul economic (vânzător) societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată.

Potrivit pct. 6.3 din actul menţionat, „În scopul solicitării constatării nulităţii clauzelor abuzive, consumatorul este în drept să se adreseze în instanţa de judecată, în corespundere cu prevederile art. 41 al Legii nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecţia consumatorilor, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare şi protecţia consumatorului urmând să participe, la solicitarea, în calitate-de intervenient accesoriu" (f. d. 24-26).

În această succesiune de idei, instanţa nuanţează că, prin prisma art. 37 alin. (1), (4) - (7) din Legea privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare şi protecţia consumatorului efectuează controlul respectării prevederilor art. 1069–1072, 1075–1079 şi 1081 din Codul civil, în partea referitoare la contractele încheiate cu consumatorii şi constatarea clauzelor abuzive în contracte, la sesizarea consumatorului sau din oficiu, în condiţiile legii.

Prevederile prezentului alineat nu se aplică subiecţilor prevăzuţi la art. 4 alin. (21) din Legea nr. 192/1998 privind Comisia Naţională a Pieţei Financiare. În cazul constatării clauzelor abuzive în contractul încheiat cu consumatorul, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare şi protecţia consumatorului sau, după caz, Comisia Naţională a Pieţei Financiare întocmeşte act de constatare şi intentează acţiune în instanţa de judecată în vederea solicitării constatării nulităţii acestor clauze.

În cazul în care constată caracterul abuziv al clauzelor contractuale elaborate pentru a fi utilizate în o multitudine de contracte, instanţa de judecată constată nulitatea acestor clauze, dispune excluderea lor din contract, impunând, totodată, comerciantului

obligaţia de a exclude aceste clauze din contractele cu acelaşi obiect încheiate cu alţi consumatori, precum şi interdicţia de a include astfel de clauze în alte contracte care urmează a fi încheiate cu consumatorii.

Pentru prevenirea includerii în contracte a unor clauze abuzive, acţiunile menţionate la alin. (4) şi (5) pot fi îndreptate, separat sau în ansamblu, împotriva unui număr de comercianţi din acelaşi sector economic sau împotriva asociaţiilor acestora care utilizează sau recomandă utilizarea aceloraşi clauze sau a unor clauze similare.

Consumatorul prejudiciat nemijlocit prin contracte încheiate cu încălcarea prevederilor legii sau asociaţiile obşteşti de consumatori sunt în drept să intenteze acţiuni în instanţa de judecată în apărarea drepturilor şi intereselor legitime ale consumatorilor prejudiciaţi, în vederea solicitării constatării nulităţii clauzelor contractuale presupuse a fi abuzive, în condiţiile legii.

Art. 1 din Legea privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, stabileşte că, consumator este - orice persoană fizică ce intenţionează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau foloseşte produse, servicii pentru necesităţi nelegate de activitatea de întreprinzător, industrială, artizanală sau profesională.

Iar în acord cu art. 3 alin. (1) din Legea privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, raporturile în domeniul protecţiei consumatorilor se reglementează prin prezenta lege, Codul civil, alte legi şi acte normative în domeniul respectiv.

Art. 3 din Cod civil, stabileşte că, are calitatea de consumator orice persoană fizică care, în cadrul unui raport juridic civil, acţionează predominant în scopuri ce nu ţin de activitatea de întreprinzător sau profesională. Persoana fizică nu are calitatea de consumator dacă cealaltă parte a raportului juridic civil nu are calitatea de profesionist.

Are calitatea de profesionist orice persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care, în cadrul unui raport juridic civil, acţionează în scopuri ce ţin de activitatea de întreprinzător sau profesională, chiar dacă persoana nu are scopul de a obţine un profit din această activitate. Persoana care, într-un raport juridic civil, corespunde atît dispoziţiilor alin. (1), cît şi dispoziţiilor alin. (2) se consideră consumator dacă recunoaşterea acestei calităţi îi oferă o anumită protecţie juridică, iar în celelalte cazuri persoana se consideră profesionist.

Potrivit art. 10 alin. (1) din Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Prin prisma art. 880 alin.(4) Cod civil, înainte ca consumatorul să încheie un contract sau să accepte o ofertă, profesionistul trebuie să solicite consimţămîntul explicit din partea consumatorului cu privire la orice plată suplimentară faţă de cea asupra căreia s-au înţeles anterior prin care se remunerează obligaţia contractuală principală a profesionistului. În cazul în care profesionistul nu a obţinut consimţămîntul explicit al consumatorului, însă l-a dedus utilizînd opţiuni incluse în mod automat pe care consumatorul trebuie să le respingă pentru a evita plata suplimentară sau prin

acceptarea condiţiilor contractuale standard, consumatorul poate pretinde restituirea acestei plăţi.

În acord cu art. 993, alin. (1) şi (2) Cod civil, oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor.

Potrivit dispoziţiilor art. 1072 alin. (1) şi (2) Cod civil, într-un contract dintre un profesionist şi un consumator, clauza care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este propusă de către profesionist şi dezavantajează considerabil, contrar bunei-credinţe, consumatorul. Articolele 1077-1079 cuprind lista clauzelor considerate abuzive în contractul dintre un profesionist şi un consumator fără necesitatea evaluării lor conform alin. (1) din prezentul articol şi art. 1075.

Conform art. 1078 lit. h) Cod civil, sînt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual în contractele încheiate cu consumatorii şi care au ca obiect sau efect: solicitarea de la consumator a plăţii în avans excesive sau a garanţiilor excesive de executare a obligaţiilor care îi revin. Această dispoziţie nu se aplică contractelor din domeniul serviciilor financiare.

Potrivit art. 16 lit. a) din Legea privind protecţia consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, consumatorul, la încheierea contractelor, are următoarele drepturi, de a lua liber decizii la achiziţionarea produsului, serviciului, fără a i se impune în contracte clauze abuzive sau care pot favoriza folosirea unor practici comerciale incorecte, de natură a influenţa opţiunea acestuia.

În speţă, aferent pretenţiei reclamantului privind declararea nulităţii clauzelor contractuale de la pct. 1.7. şi 3.3. din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie nr. 1-1318 din 28 noiembrie 2023 încheiat între societatea comercială „Inamstro” societate cu răspundere limitată şi cet. Filip Maria, instanţa de judecată reţine următoarele:

Prin prisma normelor legale reţinute mai sus, nu atestă incidenţa prevederilor art. 1078 lit. h) Cod civil, or, clauzele contractuale respective nu instituie în sarcina consumatorului obligaţia de a achita o plată în avans excesivă şi nici nu impune constituirea unor garanţii excesive pentru executarea obligaţiilor asumate, ci reglementează consecinţele juridice ale unei eventuale înstrăinări a bunului imobil înainte de darea acestuia în exploatare.

În aceiaşi succesiune de idei, instanţa reţine că majorarea preţului pe metrul pătrat, prevăzută la pct. 3.3. din contract, este aplicabilă exclusiv în ipoteza manifestării voinţei unilaterale a cumpărătorului de a dispune de bun înainte de finalizarea construcţiei şi nu afectează executarea obligaţiei contractuale principale asumate de acesta, respectiv achitarea preţului stabilit iniţial pentru bunul imobil, în lipsa unei asemenea înstrăinări.

Totodată, instanţa constată că dispoziţiile contractuale menţionate au fost formulate în mod clar, inteligibil şi previzibil, permiţând consumatorului să cunoască de la momentul încheierii contractului consecinţele unei eventuale soluţii de înstrăinare

anticipată. În aceste condiţii, nu poate fi reţinută existenţa unui dezechilibru semnificativ între drepturile şi obligaţiile părţilor, în detrimentul consumatorului, contrar cerinţelor bunei-credinţe, în sensul art. 1072 alin. (1) Cod civil.

La fel, nu pot fi reţinute nici argumentele reclamantului precum că, clauzele contractuale nu au fost negociate, iar prin ele însăşi creează un dezechilibru semnificativ între drepturile şi obligaţiile părţilor care este în detrimentul consumatorului, nefiind respectată cerinţa bunei-credinţe, şi prin ce se constată că clauzele examinate în contract sunt pre-formulate de către societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată. Or, în acest sens instanţa reţine argumentele pârâtului potrivit căroraa, clauzele respective au fost stabilite prin negocieri directe.

Corespunzător, instanţa constată că părţile au convenit asupra clauzelor contractuale, ca rezultat al negocierilor directe, acest avantaj fiind acordat cumpărătorului sub condiţia menţinerii raportului contractual până la darea în exploatare a blocului locativ. Instituirea înregistrării provizorii, şi a majorării de 100 euro pentru fiecare metru pătrat în cazul înstrăinării anticipate reprezintă, în acest context, o contraprestaţie rezonabilă pentru beneficiul economic acordat anterior cumpărătorului şi nu poate fi calificată drept o sancţiune disproporţionată.

Totodată, instanţa mai reţine că Filip Maria a avut posibilitatea reală de a accepta sau de a refuza condiţiile contractuale propuse, fără a fi constrânsă să încheie contractul în forma respectivă, în conformitate cu principiul libertăţii contractuale consacrat de art. 993 Cod civil.

Pe această cale, instanţa nanţează că, din materialele cauzei nu rezultă existenţa unor circumstanţe care să demonstreze lipsa consimţământului liber şi neviciat al Mariei Filip la momentul semnării contractului.

Contextual, instanţa apreciază că clauzele reglementate de pct. 1.7. şi 3.3 ale contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie c, nu afectează echilibrul contractual dintre părţi, ci reflectă voinţa lor comună, exprimată în cadrul negocierilor, de a corela un preţ preferenţial cu asumarea anumitor riscuri şi obligaţii de către cumpărător.

Respectiv, argumentele reclamantului urmează a fi respinse ca neîntemeiate, or, contrar art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare şi protecţia consumatorului nu a dovedit circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale.

Mai mult, instanţa de judecată notează că, pârâtul a anexat la materialele cauzei contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie înregistrat cu nr. 1-790 din 26 decembrie 2023 (f. d. 44-58), al cărui conţinut diferă sub aspectul structurii şi al clauzelor contractuale de contractul încheiat cu Filip Maria.

Corespunzător, faptul dat demonstrează în mod echivoc că contractele de vânzare-cumpărare încheiate de societatea comercială „Inamstro" societate cu răspundere limitată, nu au caracter de contracte de adeziune sau contracte standard, ci sunt individualizate pentru fiecare raport contractual în parte, fiind adaptate în funcţie

de circumstanţele concrete ale fiecărei tranzacţii şi de negocierile purtate cu fiecare cumpărător.

În această ordine de idei, instanţa reţine că clauzele contractuale nu au fost impuse unilateral de profesionist, ci au fost rezultatul negocierilor dintre părţi, ceea ce exclude aplicabilitatea reglementărilor cu privire la clauzele abuzive prevăzute de art. 1072 Cod civil.

Astfel că, susţinerile reclamantului privind caracterul standardizat şi abuziv al clauzelor contractuale nu îşi găsesc confirmare din materialele cauzei şi urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

Totodată, instanţa remarcă că, prin prisma art. 31 alin. (1) lit. c) şi alin. (7) din Legea nr. 246 din 15 noiembrie 2018 privind procedura notarială, la autentificarea contractului, notarul verifică dacă părţile, după caz, reprezentanţii împuterniciţi în modul stabilit sînt prezenţi şi dacă voinţa părţilor este îndreptată spre încheierea contractului. Notarul va explica părţilor, în mod imparţial, consecinţele şi efectele juridice ale contractului, inclusiv obligaţia generală de achitare a impozitelor şi taxelor stabilite de legislaţie sau obligativitatea înregistrării drepturilor în registrele publice corespunzătoare. Notarului nu-i poate fi imputată omisiunea de a comunica cu precizie toate obligaţiile fiscale în legătură cu actul notarial întocmit.

Aşadar, reieşind din conţinutul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie nr. 1-1318 din 28 noiembrie 2023, autentificat de către notarul Andronic-Gabura Olga, părţile contractante au declarat, la pct. 13.6, că notarul le-a explicat conţinutul art. 915-917, 921-922, -25-927, 1027-1028, 1084, 1168, 1170-1176, 1191-1194 ale Codului civil, prevederile Legii condominiului şi art. 5, 36 şi 43 ale Legii nr. 246/2018 privind procedura notarială.

Corespunzător, fiind cunoscute cu cuprinsul şi efectele prezentului contract, părţile, prin semnătura sa pusă pe contractul în cauză, au declarat că au înţeles conţinutul, că cele expuse reprezintă voinţa lor şi au consimţit la autentificarea contratului, semnând toate exemplarele acestuia.

Consecvent, instanţa conchide că voinţa Mariei Filip a fost exprimată liber, nefiind afectată de vicii de consimţământ, iar contractul autentificat produce efecte juridice deplin valabile, neexistând temeiuri legale pentru constatarea nulităţii clauzelor pct. 1.7. şi 3.3 din respectivul contract.

Aşadar, se constată că, reclamantul Inspectoratul de stat pentru supravegherea produselor nealimentare şi protecţia consumatorului, nu a dovedit circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, motiv pentru care acţiunea depusă urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Consecvent, ţinând cont de respingerea ca fiind neîntemeiate pretenţiile reclamantului privind declararea nulităţii clauzei contractuale de la pct. 1.7. şi pct. 3.3. din Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie nr. 1-1318 din 28 noiembrie 2023 încheiat între S.C. „Inamstro” S.R.L. şi cet. Filip Maria, conform Actului de constatare a clauzelor abuzive nr. 8 din 24.02.2025 emis de Inspectoratul de Stat

pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului, instanţa de judecată va respinge, subsecvent, şi cerinţele privind obligarea S.C. „Inamstro" S.R.L. de a exclude asemenea clauze din contractele cu acelaşi obiect, încheiate cu alţi consumatori cât şi impunerea interdicţiei S.C. „Inamstro" S.R.L. de a include astfel de clauze în alte contracte care urmează a fi încheiate cu alţi consumatori ca fiind neîntemeiate.

Dat fiind cele relatate *supra*, cererea de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi protecţia Consumatorilor împotriva S.C. „Inamstro" S.R.L. cu participarea intervenientului accesoriu Filip Maria, privind constatarea nulităţii clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Totodată, instanţa de judecată notează că, nu se va expune asupra fiecărui argument invocat de participanţii la proces, ţinând cont de Avizul nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei, din care rezultă că motivarea hotărârii nu trebuie înţeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.

În context, urmează a se remarca că, potrivit jurisprudenţei Curţii Europene, pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidenţieze că, judecătorul a examinat chestiunile esenţiale prezentate şi nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Ţările de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A, nr. 288).

De asemenea, instanţa menţionează că, în cadrul examinării cauzei au fost create participanţilor la proces, condiţii obiective şi echitabile, pentru exercitarea drepturilor şi obligaţiunilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea dreptului părţilor la un proces echitabil, garantat şi asigurat prin art. 6 al Convenţiei Europene pentru apărarea Drepturilor Omului.

Consecvent, instanţa investită cu examinarea litigiului deferit judecăţii în prezenta speţă, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu art. art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare şi Protecţia Consumatorului împotriva S.C.

„Inamstro” S.R.L. intervenient accesoriu Filip Maria privind constatarea nulităţii clauzelor abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, se respinge ca neîntemeiată.

Prezenta hotărâre se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanţilor la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Victoria BOGOMOLOVA**